

4. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2021 ГОДА: РИСК ПЕРЕГРЕВА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Зубов С.А., к.э.н., доц., с.н.с. лаборатории структурных исследований ИПЭИ РАНХиГС

В начале текущего года темпы прироста ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) соответствовали среднему уровню 2020 г. Ситуация на рынке во многом находится под влиянием снижения процентных ставок, которое вызвано реализацией государственных льготных ипотечных программ. Рост цен на рынках первичного и вторичного жилья в условиях более дорогого банковского фондирования и роста себестоимости строительства формирует потенциальные риски перегрева рынка недвижимости и образования ипотечного пузыря, что вынуждает правительство и ЦБ РФ принимать меры по охлаждению рынка.

Совокупный портфель ипотечных кредитов на 1 мая 2021 г. достиг 10,1 трлн руб. Прирост совокупного портфеля за первые четыре месяца 2021 г. составил 1,0 трлн руб., или 10,8%, что соответствует приросту кредитного портфеля в других розничных сегментах (потребительское кредитование, автокредитование и т.д.) и существенно превышает показатель прироста совокупных банковских активов (6,9%). Годом ранее ипотечный кредитный портфель за аналогичный период вырос на 445,1 млрд руб., или на 5,8% (при росте совокупных активов на 5,3%).

Доля ипотечных ссуд в ВВП в России по-прежнему невелика и составляет 10% ВВП. Для сравнения: данный показатель в США – 52%, в странах Евросоюза – около 40%, в Японии – 48%, в восточноевропейских странах – около 20%. Вместе с тем текущие темпы прироста ипотечного кредитования российских банков являются одними из самых высоких в мире: с февраля по апрель 2021 г. они достигли 7,56%¹.

Всего за первые четыре месяца выдано 609,5 тыс. кредитов, соответствующее значение прошлого года – 429,7 тыс. кредитов. Таким образом, прирост составил 41,9%. Доля объемов ипотечных кредитов в общей кредиторской задолженности физических лиц на 01.05.21 достигла 46,3%.

¹ URL: https://www.theglobaleconomy.com/rankings/mortgage_credit/

4. Ипотечное кредитование в январе-мае 2021 года

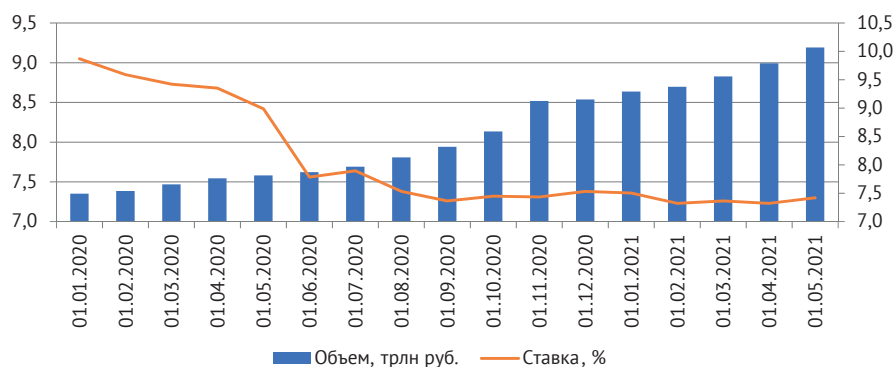


Рис. 1. Динамика ежемесячных объемов кредитования и процентных ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования в 2020 г.

Источник: URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

На соответствующую дату прошлого года этот показатель соответствовал значению 44,2%.

В условиях ослабления рубля и ожиданий его дальнейшего падения в валютном сегменте ИЖК сделки практически не совершаются (всего 4 сделки за первые пять месяцев 2021 г.). В настоящее время задолженность по ипотечному кредитованию в иностранной валюте составляет всего лишь 14,6 млрд руб., или 0,1% от совокупного портфеля ипотечного кредитования. Год назад данный показатель соответствовал 0,3% (22,5 млрд руб.).

Высокие годовые темпы прироста ипотечного кредитования объясняются эффектом низкой базы: в начале 2020 г. спрос на ипотеку был относительно невысок по причине кратковременного роста ставок, введенных ограничительных мер в начале пандемии и неуверенности относительно дальнейшего развития эпидемиологической ситуации. В настоящий момент, несмотря на ускорение инфляции и небольшое повышение рыночных ставок, ставки по ипотечным кредитам близки к минимальным историческим значениям. Средняя ставка на начало мая составляла 7,30% (на 01.05.20 средняя ставка – 8,42%).

Ипотека остается самым качественным сегментом кредитования физических лиц. Просроченная задолженность сохраняется на стабильно низком уровне: на конец апреля текущего года ее объем составил 75,3 млрд руб., или 0,7% (годом ранее – 75,0 млрд руб., или 0,9%), в то время как по другим кредитам населению уровень просрочки существенно выше – 7,5%. Доля неработающих кредитов¹ существенно не меняется и составляет менее 1,4%, в том числе на первичном рынке – менее 1,1% (по другим кредитам населению доля неработающих кредитов – 8,5%).

По-прежнему сохраняется тенденция увеличения среднего срока кредитования: в мае 2021 г. средневзвешенный срок предоставленных кредитов превысил 20 лет и составил 240,3 месяцев, увеличившись за год на 21,4 месяца, или на 12,6%.

В настоящее время наблюдается существенное сокращение кредитов с низким (менее 10%) первоначальным взносом (не более 3% в совокупном портфеле ИЖК). Вместе с тем доля кредитов с высоким (свыше 20%) первоначальным взносом также значительно снизилась. Такая тенденция во многом

¹ В отличие от суммы просроченной задолженности, не выплаченной банку, данный показатель учитывает общий объем ссуд, по которым не производились платежи в течение более 90 дней.

связана с реализацией льготных ипотечных программ, по которым первоначальный взнос установлен на уровне 15%.

Ипотечные каникулы в соответствии с федеральным законодательством, а также внутренние программы реструктуризации банков поддержали качество портфелей. Они позволили заемщикам сохранить платежеспособность, а банкам – не увеличивать резервы на возможные потери по ссудам. По состоянию на 26 мая 2021 г.¹, поступило 46,6 тыс. обращений о предоставлении ипотечных каникул в соответствии с Федеральным законом от 01.05.2019 № 76-ФЗ. За весь период мониторинга ипотечные каникулы фактически были предоставлены по 17,8 тыс. заявлений на сумму 46,4 млрд руб. Доля фактически проведенных ипотечных каникул составляет почти 90% от одобренных заявок. Отказы получены по 17,6 тыс. требований, в основном по причине непризнания нахождения заявителя в трудной жизненной ситуации или превышения максимального размера кредита. Общее количество заявок и объем реструктуризации относительно других сегментов розничного кредитования незначителен (около 1 трлн руб.), что также положительно характеризует качество совокупного банковского портфеля ИЖК.

В июне по поручению Президента РФ льготная ипотечная программа, которая была запущена в 2020 г. как одна из мер поддержки граждан и строительной отрасли, продлена до 1 июля 2022 г.².

Для покупки жилья в новостройке в рамках программы «Льготная ипотека» со 2 июля можно взять ипотечный кредит по ставке до 7% годовых. Максимальная сумма кредита для всех регионов – 3 млн руб., что ставит под вопрос возможность реализации этой программы в Москве и Санкт-Петербурге. Первоначальный взнос, как и ранее, должен составлять не менее 15% стоимости жилья. Государство должно возмещать кредитным организациям недополученную прибыль от предоставления кредитов по льготной ставке.

Кроме того, принято решение о расширении программы «Семейная ипотека», теперь в ней смогут принять участие семьи с одним ребенком, рожденным после 1 января 2018 г. В рамках данной программы кредиты по льготной ставке до 6% можно получить на покупку жилья или строительство частного дома. Максимальная сумма кредита по этой программе зависит от региона. Так, для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей она составляет 12 млн руб., для остальных регионов – 6 млн руб.

Глава Банка России Э. Набиуллина неоднократно отмечала, что снижение процентных ставок в ходе реализации льготных ипотечных программ приводит к повышению цен на жилье в некоторых российских регионах³. Действительно, годовой рост цен на первичном рынке жилья (на конец I квартала 2021 г.) составил 16,3%. Получается, что в условиях падения доходов значительной части населения льготы де-факто получают не граждане, а застройщики.

Однако в сложившейся ситуации резкое прекращение государственных программ может привести к нежелательным последствиям. Пролонгация льготной ипотеки на новых условиях является оптимальным решением, оно позволит сбалансировать спрос и предложение на рынке. Снижение предельной величины ипотечного кредитования в рамках госпрограмм будет

1 URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/35408/drknb_19_2021.pdf

2 URL: <http://government.ru/news/42648/>

3 URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/10199853>

4. Ипотечное кредитование в январе-мае 2021 года

способствовать сглаживанию спроса на ипотеку в крупнейших городах страны, а повышение льготной ставки до 7% приблизит ставки к рыночному уровню. Вместе с тем ЦБ РФ продолжит использовать заградительные меры путем регулирования надбавок к коэффициентам риска в зависимости от размеров первоначального взноса и показателя долговой нагрузки заемщиков, что в ближайшее время должно привести к увеличению ставок и замедлению темпов роста выдачи ипотеки. 